

Waddinxveen

Parklaan 41 B



te>koop>

Vraagprijs
€ 595.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl

Omschrijving

MODERN EN ZORGELOOS WONEN IN NIEUWBOUW BEGANE GROND APPARTEMENT

Parklaan 41 B in Waddinxveen is een geweldig appartement voor wie comfortabel en toekomstgericht wil wonen. Dit recent opgeleverde 3-kamer appartement (2024) combineert luxe, duurzaamheid en gemak in een modern en kleinschalig complex. Alles is nieuw, strak afgewerkt en volledig instapklaar. Met twee slaapkamers, twee eigen parkeerplaatsen in de parkeergarage (inclusief één laadpaal) en energielabel A++ is dit een ideale plek voor mensen die gelijkvloers willen wonen zonder concessies te doen aan ruimte en kwaliteit.

Het complex heeft een luxe uitstraling en een prachtig aangelegde tuin rondom. Je woont hier in een groene, parkachtige omgeving waar je vanuit het appartement prachtig zicht op hebt!

LICHTE LIVING MET LUXE KEUKEN

De woonkamer is royaal opgezet en opvallend licht dankzij de grote raampartijen en dubbele deuren naar het terras. De hoge ramen met HR+++ glas zorgen niet alleen voor veel daglicht, maar ook voor uitstekende isolatie. De strakke keramische tegelvloer met vloerverwarming (door het hele appartement) geeft een moderne en rustige basis. De indeling is praktisch en comfortabel. Er is veel ruimte voor een royale eettafel én een ruime zithoek. De huidige opstelling laat mooi zien hoe je hier gezellig kunt tafelen met vrienden of rustig kunt genieten van een goed boek met uitzicht naar buiten.

De open keuken is modern, greeploos en uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een warm accent in de achterwand. Uiteraard voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur uit 2024 en een Quooker. Alles is strak weggewerkt, waardoor het één rustig geheel vormt met de woonkamer. Hier kook je met plezier!

RUIM TERRAS OP HET ZUIDWESTEN

Het terras is heerlijk ruim en zonnig door de ligging op het zuidwesten. Hier is de zon aanwezig vanaf begin van de middag tot hij ondergaat! Er zijn twee elektrisch bedienbare screens, waardoor je ook op een warme zonnige dag prettig buiten kunt zitten.



Omschrijving

TWEE SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een royale kast. De tweede kamer is ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of werkkamer. Het is prettig om net die extra ruimte te hebben voor (klein)kinderen of een rustige werkplek aan huis.

De badkamer is modern en volledig betegeld in lichte tinten. Voorzien van een ruime inloopdouche, tweede toilet, strak wastafelmeubel en wasmachine- en drogeraansluiting. Alles is nieuw en fris, precies wat je verwacht bij een appartement uit 2024. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig. Ook hier zie je de zorgvuldige afwerking.

DUURZAAM, COMFORTABEL EN COMPLEET

Dit appartement is volledig gasloos en uitstekend geïsoleerd. Het beschikt over vloerverwarming én -koeling door het gehele appartement, één zonnepaneel voor eigen gebruik en energielabel A+++. Dat betekent niet alleen comfort, maar ook lage energielasten en toekomstbestendig wonen.

In de ondergelegen parkeergarage beschik je over maar liefst twee eigen parkeerplaatsen én een eigen laadpaal. Dat is een luxe die je niet vaak ziet bij appartementen. Daarnaast is er een berging aanwezig.

De VvE is actief en professioneel beheerd. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 180,-. Het complex is in 2024 opgeleverd, dus je woont hier zonder zorgen over groot onderhoud in de komende jaren.

WONEN IN GROENE EN CENTRALE OMGEVING

Parklaan 41 B ligt in de jonge en ruim opgezette woonwijk "de Triangel" in Waddinxveen. De wijk kenmerkt zich door veel groen, brede wandelpaden en moderne architectuur. Direct voor het complex ligt een groen parkje met

speelvoorzieningen en wandelroutes. Het geheel heeft een verzorgde uitstraling. Waddinxveen is de afgelopen jaren sterk ontwikkeld en biedt een prettige combinatie van dorpsse rust en stedelijke voorzieningen. Winkelcentrum Gouweplein ligt op korte afstand en biedt een compleet aanbod van supermarkten, speciaalzaken en horeca. Het R-net station Waddinxveen Triangel ligt schuin tegenover het gebouw, waardoor je binnen enkele minuten op Gouda CS staat en gemakkelijk met het openbaar vervoer reist. Met de auto zit je zo op de A12 of A20, waardoor ook de grote steden goed bereikbaar zijn. Hier woon je echt comfortabel en rustig, maar met alles binnen handbereik.

BIJZONDERHEDEN

- 3-kamer appartement op de begane grond;
- Energielabel A+++;
- Twee eigen parkeerplaatsen in afgesloten garage waarvan één met laadpaal;
- Ruim terras op het zuidwesten;
- Twee elektrisch bedienbare screens bij het terras;
- Alle wanden zijn gestuukt;
- Vloerverwarming én -koeling in het gehele appartement;
- Spanplafond van Plameco in de woonkamer, hal en toilet met spotjes;
- De inbouwspots worden ondersteund door het Hue systeem en kunnen bediend worden met de schakelaars aan de wand, een afstandsbediening of via een app;
- Mooie, luxe binnendeuren met zwarte kozijnen;
- Eigen berging in de onderbouw;
- VvE bijdrage € 180,- per maand;
- Oplevering in overleg.

Omschrijving>

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Kenmerken



Woonoppervlakte

89 m²



Bouwjaar

2024

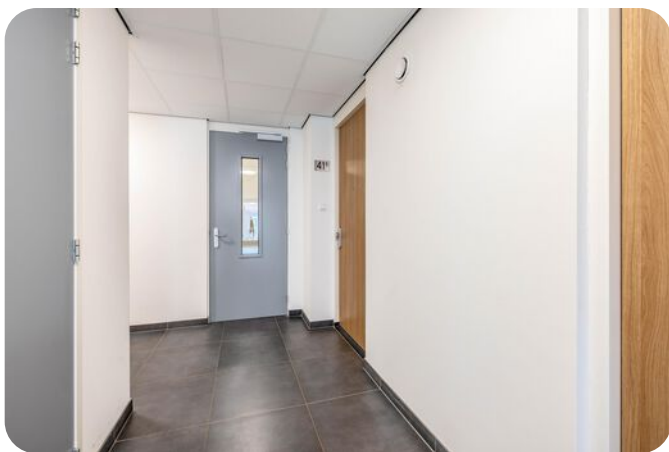


Slaapkamers

2

Soort	benedenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	89 m ²
Inhoud	324 m ³
Bouwjaar	2024
Tuin	zuidwest
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd





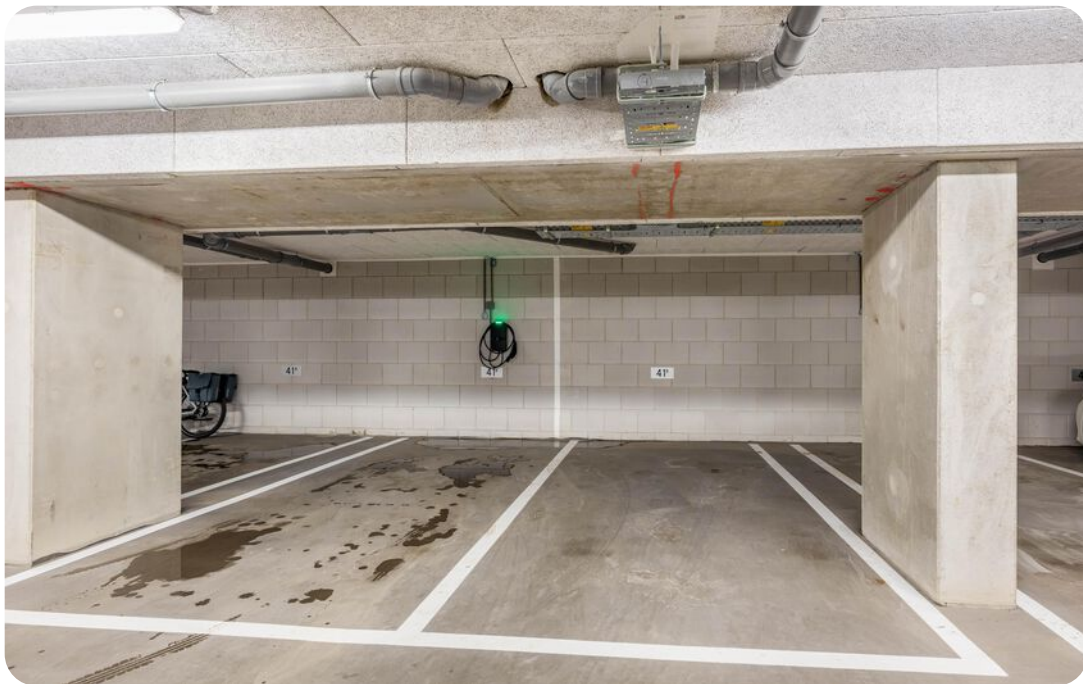
















Virtueel>bezichtigen>

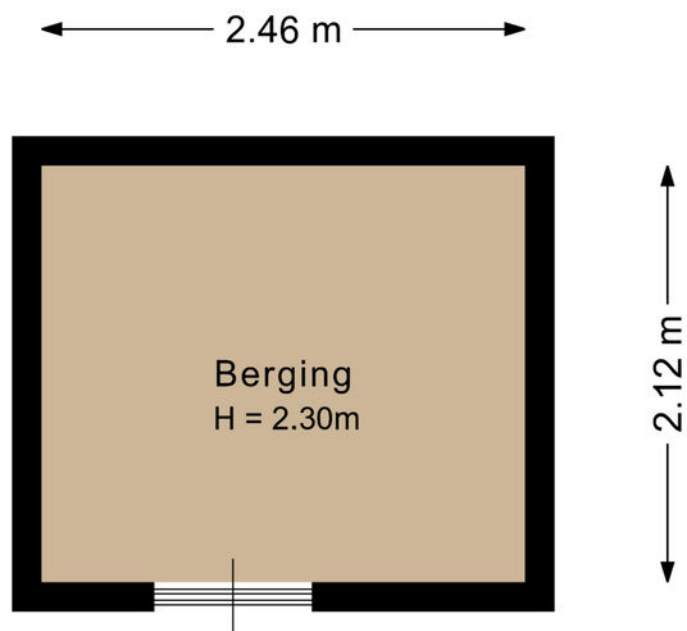
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



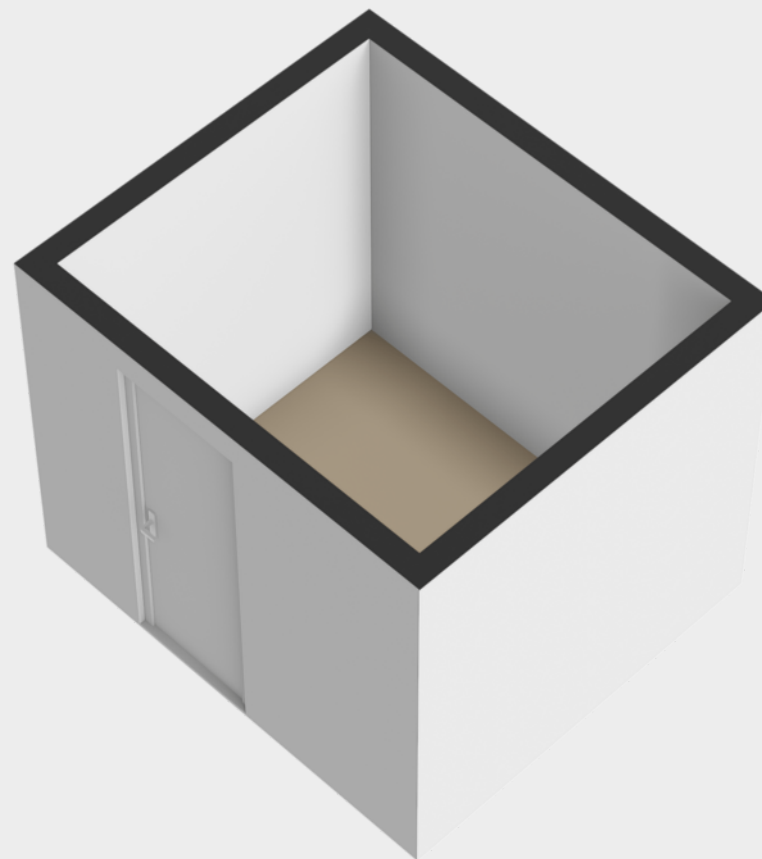
Plattegrond



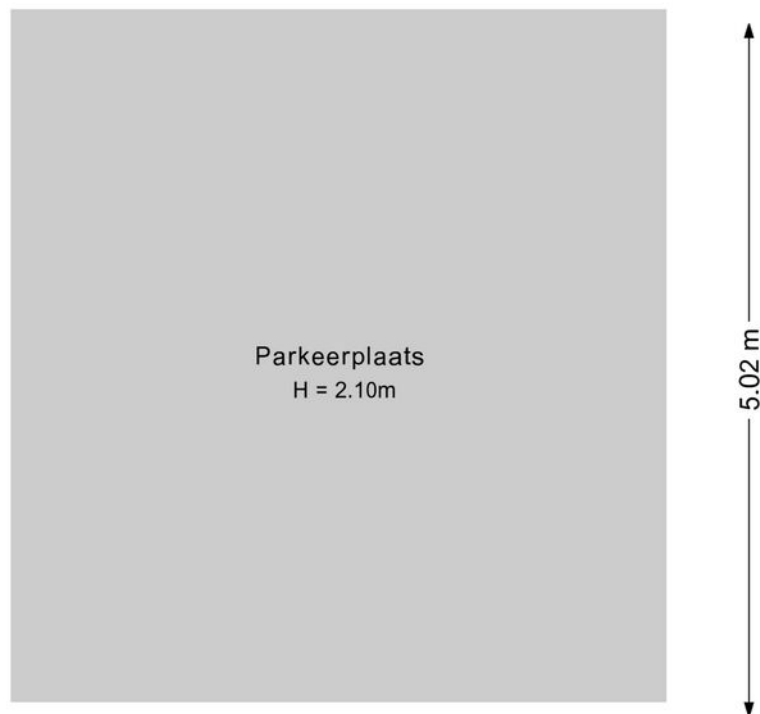
Plattegrond



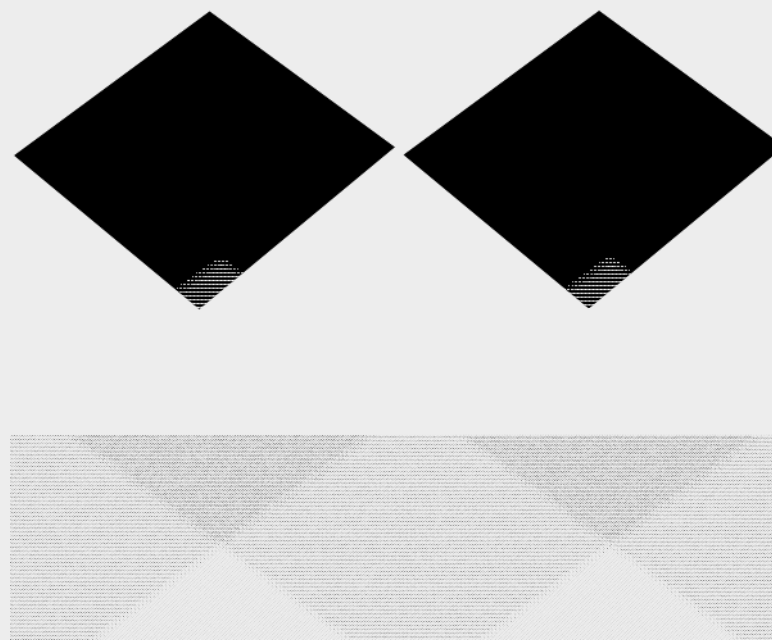
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- koelkast	X		
Verlichting, te weten				- vriezer	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- vaatwasser	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- Quooker	X		
- losse (hang)lampen		X		- koffiezetapparaat		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen	X			- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletrolhouder		X	
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)		X	
- plavuizen	X			- fontein	X		
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- douche (cabine/scherm)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- wastafel	X		
- kookplaat	X			- wastafelmeubel	X		
- (gas)fornuis	X			- planchet	X		
- afzuigkap	X			- toiletkast	X		
- oven	X			- toilet	X		
- combi-oven/combimagnetron	X			- toiletrolhouder		X	
				- toiletborstel(houder)		X	

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Screens	X
Zonwering buiten	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Waterslot wasautomaat	X
Zonnepanelen	X
Oplaadpunt elektrische auto	X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X
-------------------	---

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Lange Tiendeweg 104
2801 KK Gouda

0182 57 77 70
gouda@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Vincent>
Bontekoe>

Vastgoedadviseur

06 58 70 69 38
gouda@vanherk.nl



Rick>
van de Weerthof>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

